

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castagna Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 14/10/2024, il sottoscritto Arch. Castagna Roberto, con studio in Via San Martino, 27A/1A - 16131 - Genova (GE), email robertocastagna65@gmail.com, PEC r.castagna@pec.it, Tel. 338 6021903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato di civile abitazione, distinto dal civico 1 di Via del Piano.

L'appartamento è costituito da 6 vani.

I servizi sono adeguati alla zona di riferimento: l'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 900 m dalla stazione di Genova-Brignole. La farmacia più vicina è a 200 metri, circa 4 minuti a piedi così come lo stadio Luigi Ferraris.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come da Visura Catastale aggiornata al 10/01/2025 che si allega, la situazione dei proprietari è rimasta invariata nonostante siano stati nominati i Curatori dei defunti **** Omissis **** e **** Omissis **** che sono rispettivamente il Dott. **** Omissis **** e l'Avv. **** Omissis ****.

CONFINI

Come da relazione Notarile si elencano i confini: a partire da nord ed in senso orario, con appartamento interno quindici, a mezzo muro perimetrale con distacco, con appartamento interno otto avente accesso da Via Monticelli, quindi con vano scala e con cavedio interno del caseggiato, sotto con l'appartamento interno 12 e sopra con l'appartamento interno 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,40 m	5
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie Commerciale complessiva risulta dal certificato catastale presente nell'allegato "D" e dalla planimetria che si allega All. "C" redatto a seguito di rilievo sul posto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1976 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 122, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 73 mq Rendita € 1.914,00
Dal 24/11/2004 al 13/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 42, Part. 122, Sub. 38, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 73 mq Rendita € 85.215,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GED	42	122	38	1	A3	3	6 Vani	73 mq	852,15 €	5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dopo aver acquisito la planimetria catastale che risulta essere del 30/12/1939, ovvero prima della Legge Ponte 1967 che obbligava tutti i comuni a dotarsi di licenza edilizia e prima della stesura del primo PRG regionale 1959, non avendo riscontro di altri titoli abilitativi, si prende a riferimento come legittimo quanto presentato a catasto.

Il sottoscritto ha verificato la conformità dello stato di fatto rispetto alle risultanze catastali, ne consegue che: non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica differente tra lo stato reale e la planimetria catastale così come evidenziato nel raffronto allegato (All. "B")

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

Nessun elemento di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è composta da n. 6 vani catastali quali ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, la cucina e un piccolo ripostiglio. Il tutto si presenta in condizioni medio-normali, con finiture di bassa qualità. Le caratteristiche dell'immobile si possono così riassumere:

- pavimenti sono in graniglia eccetto il bagno che è in piastrelle
- la pareti delle camere, del ripostiglio e della cucina sono tinteggiate di bianco mentre l'ingresso è color azzurro
- il bagno è dotato di WC, bidet, vasca da bagno e lavabo. Il lavabo, rialzato da due muretti rivestiti in piastrelle, crea uno spazio sottostante utilizzabile per il posizionamento di elettrodomestici quali la lavatrice e/o asciugatrice.
- l'immobile è dotato di impianto elettrico che visto lo stato dell'immobile non è stato possibile visionare e che comunque si presume NON a norma.
- l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, i tubi di distribuzione del fluido termovettore sono a vista, posti lungo tutto il perimetro della casa e distinguibili dal color arancione.

Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile pignorato con altre unità immobiliari sono: l'ingresso all'edificio, il vano scala, le facciate e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun dato di riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ingresso al fabbricato si trova sulla facciata esposta a sud su Via del Piano. Si tratta di condominio in muratura storica misto pietra costituito da 6 piani fuori terra e composto da locali di servizio al piano terra.

Le facciate si presentano in buone condizioni, l'immobile ha una buona esposizione alla luce diurna. Altezza utile interna è di h 3,40m. Gli infissi sono in alluminio a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero da persone ma presenza di oggetti, mobili, vestiti ect. vedi All. "A"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrandino Silvestro	24/11/2004	184584	14422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	01/12/2004	57219	35358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Genova il 29/03/2024
Reg. gen. 10718 - Reg. part. 8507
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nessun elemento di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega, come richiesto, l'APE redatto in occasione della redazione della perizia (vedi All. "E")

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.393,14

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.615,85

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato di civile abitazione, distinto dal civico 1 di Via del Piano. L'appartamento è costituito da 6 vani. I servizi sono adeguati alla zona di riferimento: l'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 900 m dalla stazione di Genova-Brignole. La farmacia più vicina è a 200 metri, circa 4 minuti a piedi così come lo stadio Luigi Ferraris.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 122, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.300,00
Ai fini della stima sintetico-comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame in via del Piano nel quartiere di Marassi, Genova (GE).
Dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio banca dati O.M.I (Osservatorio del Mercato

Immobiliare), riferiti al primo semestre del 2024, il valore medio di mercato tra gli immobili ad uso residenziale di tipo economico in condizioni normali varia da €/mq 870 a €/mq 1300.

Dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 950.

In conclusione, per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, dello stato delle sue finiture interne, delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq 1100.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5	73,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 80.300,00	100,00%	€ 80.300,00
				Valore di stima:	€ 80.300,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castagna Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto catasto-rilievo (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Restituzione rilievo (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale (Aggiornamento al 10/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5
L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato di civile abitazione, distinto dal civico 1 di Via del Piano. L'appartamento è costituito da 6 vani. I servizi sono adeguati alla zona di riferimento: l'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 900 m dalla stazione di Genova-Brignole. La farmacia più vicina è a 200 metri, circa 4 minuti a piedi così come lo stadio Luigi Ferraris.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 122, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nessun elemento di riferimento.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Piano, edificio civ. 1, interno 16, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 122, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è composta da n. 6 vani catastali quali ingresso, soggiorno, due camere, un bagno, la cucina e un piccolo ripostiglio. Il tutto si presenta in condizioni medio-normali, con finiture di bassa qualità. Le caratteristiche dell'immobile si possono così riassumere: - pavimenti sono in graniglia eccetto il bagno che è in piastrelle - la pareti delle camere, del ripostiglio e della cucina sono tinteggiate di bianco mentre l'ingresso è color azzurro - il bagno è dotato di WC, bidet, vasca da bagno e lavabo. Il lavabo, rialzato da due muretti rivestiti in piastrelle, crea uno spazio sottostante utilizzabile per il posizionamento di elettrodomestici quali la lavatrice e/o asciugatrice. - l'immobile è dotato di impianto elettrico che visto lo stato dell'immobile non è stato possibile visionare e che comunque si presume NON a norma. - l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, i tubi di distribuzione del fluido termovettore sono a vista, posti lungo tutto il perimetro della casa e distinguibili dal color arancione. Si allega, come da richiesta, la documentazione fotografica dell'immobile (vedi All. "A").		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento posto al quinto piano di un fabbricato di civile abitazione, distinto dal civico 1 di Via del Piano. L'appartamento è costituito da 6 vani. I servizi sono adeguati alla zona di riferimento: l'edificio si trova nelle vicinanze di servizi di ristorazione e a 900 m dalla stazione di Genova-Brignole. La farmacia più vicina è a 200 metri, circa 4 minuti a piedi così come lo stadio Luigi Ferraris.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		